

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 11Co/323/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7714219742  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Matyiová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2017:7714219742.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Matyiovej a sudkýň JUDr. Jarmily Čabaiovej a JUDr. Jarmily Sopkovej Maximovej v spore žalobcu A. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. A., Q. XXX, zast. JUDr. Monikou Ilčišinovou, advokátkou, so sídlom Vranov nad Topľou, Herľanská 547, proti žalovanému H. s.r.o. I., so sídlom I., V. 3, I., IČO: 31671918, zast. JUDr. Mariánom Prievozníkom, PhD., advokátom, s.r.o., so sídlom Košice, Krmanova 1, IČO: 47239573, o určenie neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku 14C 231/2014-77 zo 17.12.2015 Okresného súdu Michalovce

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovanému priznáva náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie (ďalej aj „súd“) rozsudkom žalobu zamietol a žalobcu zaviazal nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 673,82 € k rukám právneho zástupcu žalovaného do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.
2. Rozhodol tak o žalobe žalobcu, ktorou sa domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájomnej zmluvy, uzatvorenej dňa 1.2.2013 na nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území C. A., stavba charakterizovaná ako administratívna budova, zapísaná na LV č. XXXX, súp. č. XXX, ul. Q. 1, o výmere XXX m<sup>2</sup>, a to samostatný byt na bývanie, ktorú mu dal žalovaný listom zo 17.10.2014.
3. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že na základe uzavretej zmluvy z 1.2.2013 s obchodnou spoločnosťou J. - O. svet s.r.o., užíva časť vyššie označenej nehnuteľnosti, v ktorej získal samostatný byt na bývanie. Ku dňu 24.5.2013 na základe dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti bolo zapísané vlastnícke právo na žalovaného ako nového vlastníka, o čom žalobcu upovedomil pôvodný vlastník a prenajímateľ. Zároveň mu bolo oznámené, že žalovaný žiada o vypratanie a vydanie nehnuteľnosti. Žalovaný ako nový vlastník predmetnej nehnuteľnosti listom zo 17.10.2014 doručil žalobcovi výpoveď z nájmu podľa § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1991 Z.z. z dôvodu, že od júna 2013 neuhradil prenajímateľovi ani jednu dohodnutú mesačnú platbu nájomného. Takáto výpoveď je podľa názoru žalobcu neplatná pre rozpor so zákonom a s uzatvorenou nájomnou zmluvou, nakoľko žalobca riadne uhrádza dohodnuté nájomné. Aj z tohto dôvodu žalobca listom zo dňa 3.11.2014 oznámil žalovanému, že s výpoveďou z nájmu nesúhlasí.
4. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, zdôraznil, že predmetom konania je určovacia žaloba, preto žalobca v súlade s ustálenou judikatúrou musí preukázať aj naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Podľa názoru žalovaného v podanej žalobe sa vôbec neuvádza, v čom má spočívať naliehavý

právny záujem žalobcu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Žalovaný zastáva názor, že nájomná zmluva zo dňa 1.2.2013 bola od začiatku neplatným právnym úkonom, ktorý nikdy nevyvolával žiadne právne následky, a preto žalobca nikdy nemal žiadny právny titul v užívaní nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX. Po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, s ktorým je spojený vstup do právneho postavenia prenajímateľa, o ktorom žalobca ako údajný nájomca nepochybne mal vedomosť, nedostal žalovaný ako prenajímateľ až do dňa podania vyjadrenia, zaplatenú ani jednu platbu nájomného. Zároveň žalobca od začiatku neplní ďalšie povinnosti, vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2013. S výnimkou bezplatného užívania priestorov sa žalobca od začiatku nikdy nesprával v súlade s ust. zmluvy, o ktorej v tomto konaní tvrdí, že naďalej platí. Z tohto dôvodu žalovaný zaslal žalobcovi dňa 17.10.2014 výpoveď z nájmu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začala plynúť dňa 1.11.2014 a uplynula dňa 31.1.2015. V žalobe nebolo žiadnym spôsobom preukázané riadne zaplatenie nájomného, ku ktorému ani nedošlo. Nebol teda preukázaný žiadny hmotno-právny dôvod neplatnosti výpovede.

5. Súd vykonaným dokazovaním zistil, že nájomnou zmluvou z 1.2.2013 uzavretou medzi medzi obchodnou spoločnosťou J. - O. svet s.r.o. ako prenajímateľom a žalobcom ako nájomcom, prenajímateľ prenajal nájomcovi časť nehnuteľností v kat. území C. Ves vo výmere XXXmX zapísanej na LV č. XXXX ako administratívna budova súp. č. XXX, nachádzajúca sa na Q. ul. č. 1, v ktorej získal samostatný byt na bývanie a to na dobu určitú - 5 rokov od 1.2.2013. Nájomca sa zaviazal v zmluve platiť dohodnuté nájomné vo výške 50 € mesačne vrátane služieb spojených s nájmom za prenajaté priestory. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXX kat.úz. C. A. zo dňa 12.12.2014 súd zistil, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností - administratívnej budovy súp.č. XXX, postavenej na parcelách č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X na základe dobrovoľnej dražby zo dňa XX.X.XXXX. Z obsahu listu žalovaného zo dňa 17.10.2014 adresovaného žalobcovi a jeho manželke zistil, že žalovaný ako prenajímateľ na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.2.2013 dal žalobcovi s manželkou výpoveď z nájmu a to z dôvodu, že od júna 2013 neuhradil prenajímateľovi ani jednu dohodnutú mesačnú splátku nájomného. Výpovedná doba bola 3-mesačná a začala plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Žalovaný zároveň vyzval žalobcu na vypratanie predmetu nájmu ku dňu skončenia nájmom vzťahu. Z príjmových pokladničných dokladov z 25.2.2013, 24.6.2013 a 30.12.2013 predložených žalobcom konštatoval, že žalobca s manželkou zaplatili po 1.000 € z titulu čiastočnej úhrady nájomného obchodnej spoločnosti J. - O. svet s.r.o. Z odpovede žalobcu na výpoveď z nájmu z 3.11.2014 súd zistil, že žalobca oznámil žalovanému, že nesúhlasí s výpoveďou z nájmu, že ju považuje za neplatnú, pretože nie je pravdivé tvrdenie prenajímateľa, že od júna 2013 neuhradil prenajímateľovi ani jednu dohodnutú mesačnú splátku. Naopak, má uhradené všetky platby nájomného a podľa dohody s pôvodným prenajímateľom, mal nájomné predplatené.

6. Po právnom posúdení veci podľa § 680 ods. 2, § 685 ods. 1, § 671 ods. 2, § 686 ods. 1, § 710 ods. 1 a 3, ako aj § 711 ods. 1 písm. d/, ods. 2, § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) súd na základe vykonaného dokazovania uzavrel, že žaloba nie je dôvodná. Prednostne riešil otázku naliehavého právneho záujmu žalobcu na podanej žalobe a dospel k záveru, že naliehavý právny záujem na určenie neplatnosti výpovede je daný, nakoľko bez tohto určenia by bolo právo žalobcu na užívanie nehnuteľností ako nájomcu ohrozené, pretože žalovaný sa voči žalobcovi domáha vypratania týchto nehnuteľností. Naliehavý právny záujem je daný priamo zákonom, a postavenie žalobcu je bez súdneho rozhodnutia neisté. Mal za preukázané, že žalobca uzavrel dňa 1.2.2013 nájomnú zmluvu s obchodnou spoločnosťou J. - O. svet s.r.o., ktorou táto obchodná spoločnosť prenajala žalobcovi časť nehnuteľností v kat.úz. C. A. o výmere XXX m2 zapísanej na LV č. XXXX ako administratívna budova č. súp. XXX na Q. ul.č.1. Žalovaný dňa 24.5.2013 na základe dobrovoľnej dražby nadobudol vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti v zmysle § 680 ods. 2 Obč. zákonníka a vstúpil do postavenia prenajímateľa. V dôsledku toho prešli na žalovaného práva a povinnosti predchádzajúceho prenajímateľa, vyplývajúce z nájomného vzťahu, teda aj právo na zaplatenie nájomného. Žalobca bol teda odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaným povinný platiť tomuto ako novému prenajímateľovi a nie prenajímateľovi predchádzajúcemu. Mal za to, že v prípade, že ak žalobca uhradil predchádzajúcemu prenajímateľovi nájomné vopred aj za obdobie, ktoré nasledovalo potom, ako sa stal novým prenajímateľom žalovaný, môže sa žalobca voči predchádzajúcemu prenajímateľovi domáhať vydania bezdôvodného obohatenia. Mal však za to, že žalobca nemal uhradené nájomné vopred, pretože príjmové pokladničné doklady vystavené spoločnosťou J. - O. svet s.r.o., neboli doložené žiadnymi reálnymi preukázanými platbami, napr. výpisom z účtu, ktoré by potvrdzovali zaplatenie nájomného a jeho riadne zaúčtovanie v účtovníctve spoločnosti. Aj samotná zmluva predpokladala plnenie nájomného mesačne, pričom nebol predložený žiaden doklad že došlo k zmene záväzkového vzťahu písomnou dohodou a teda že dochádza k plateniu

nájomného jednorázovo, príp. v troch splátkach na celú dohodnutú dobu nájmu (5 rokov). Žalobca neuhradil nájomné žalovanému v lehote dlhšej ako 3 mesiace. Tento v súlade s § 711 ods. 1 písm. d/ OZ vypovedal nájomnú zmluvu.

7. Súd konštatoval, že táto výpoveď bola žalobcovi riadne doručená, obsahuje skutkové vymedzenie dôvodu výpovede a to je neplatenie nájmu od júna 2013. Na základe toho súd prvej inštancie uzavrel, že výpoveď žalovaného z nájmu bytu je v súlade so zákonom a z toho dôvodu žalobu o určenie jej neplatnosti zamietol. Konštatoval, že sa v konaní nezaoberal otázkou, či obchodná spoločnosť J. - O. svet s.r.o. bola v čase uzavretia nájomnej zmluvy so žalobcom vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalobca sa žalobou domáhal určenia neplatnosti výpovede z nájmu a nie neplatnosti nájomnej zmluvy, keďže ju žalobca zjavne považoval za platnú.

8. Návrh žalobcu na prerušenie konania do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 14C 128/2013 v právej veci žalobcu J. - O. svet s,r,o, proti žalovanému H. s.r.o., o neplatnosť dražby, súd zamietol, pretože mal za to, že v konaní 14C 128/2013 sa nerieši otázka, ktorá by mala zásadný význam pre toto konanie.

9. Rozhodnutie o trovách konania založil na ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému žalovanému priznal ich náhradu vo výške 673,82 €.

10. Rozsudok napadol včas podaným odvolaním žalobca, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a jeho žalobe v celom rozsahu vyhovieť a priznať mu náhradu trov konania. Uviedol odvolacie dôvody podľa ust. § 205 ods. 2 písm. a/, d, f/, e/ v spojení s § 221 ods. 1 písm. f/ a h/ O.s.p.. Vytýkal súdu prvej inštancie, že zamietol jeho návrh na prerušenie konania, pretože v konaní 14C 128/2013 o neplatnosť dražby sa rieši otázka, či nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX k.ú. C. A. - administratívna budova súp. č. XXX, ktorú vydražil a nadobudol do vlastníctva žalovaný, je platná. Ak by súd žalobe v konaní 14C 128/2013 vyhovel, nebol by žalovaný vlastníkom spornej nehnuteľnosti a teda by odpadol výpovedný dôvod - neplatenie nájomného od júna 2013 žalovanému ako prenajímateľovi, pretože pôvodný vlastník nehnuteľnosti, v ktorej žalobca býva, prehlásil, že bol plne uspokojený na nájomnom za dobu trvania nájomnej zmluvy. Návrh na prerušenie konania bol doručený takmer týždeň pred pojednávaním, preto mohol súd reagovať tak, že bezprostredne oznámi žalobcovi ako návrh na prerušenie konania posúdil, a ak by návrh na prerušenie nesčítal ako dôležitý dôvod na odročenie pojednávania a žalobcu by o tom upovedomil, tak by sa žalobca predmetného pojednávania zúčastnil. Vyjadril názor, že týmto postupom súdu (keď naposledy vytýčil pojednávanie na deň 17.12.2015, na ktorom aj rozhodol vo veci samej a zároveň zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania z 10.12.2015) došlo k odňatiu zákonnej možnosti účastníkovi konania konať pred súdom. Nesúhlasil s názorom súdu, že v konaní nebolo preukázané, že skutočne došlo z jeho strany k reálnym platbám na nájomné vo výške 3 x 1.000 €. Argumentoval, že predložil dôkaz - potvrdenie vystavené pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti za účelom preukázania svojich tvrdení o zániku dlhu na nájomnom voči žalovanému ako terajšiemu vlastníkovi nehnuteľnosti, a to plnením predchádzajúcemu vlastníkovi nehnuteľnosti, a teda jeho záväzok zanikol plnením, preto nie je možné, aby terajší vlastník nehnuteľnosti požadoval duplicitné plnenie nájomnom. Ďalej uviedol, že ak sa účastníci nájomnej zmluvy (pôvodnej) dohodli na zmene plnenia nájomného tak, že bolo zaplatené za celú dobu trvania zmluvy a nie ako bolo pôvodne dohodnuté v zmluve, a prenajímateľ (pôvodný J. - O. svet s.r.o.) o tom predložil potvrdenie, tak došlo konkludentne k zmene záväzkového vzťahu. Žalobca uhradil nájomné prvšiemu vlastníkovi nehnuteľnosti a tým sa zbavil záväzku voči terajšiemu vlastníkovi nehnuteľnosti (žalovanému) a teda jeho záväzok zanikol splnením. Ak je žalovaný toho názoru, že dlh mal byť splatený jemu, ako novému vlastníkovi nehnuteľností, mohol by od doby, od kedy mu svedčí zápis v katastri nehnuteľnosti s poukazom na ust. § 451 a nasl. OZ domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia voči prvšiemu vlastníkovi nehnuteľností, avšak nie voči dlžníkovi v tomto konaní, keďže jeho záväzok zanikol s plnením. Výpoveď z nájmu je podľa žalobcu neplatná s poukazom na ust. § 40 ods. 3 OZ, keďže tento právny úkon nebol podpísaný konajúcou osobou, keďže pán I. nie je konateľom žalovaného, ani prokuristom a k výpovedi zo dňa 17.10.2014 žalobcovi ako nájomcovi nebolo predložené ani splnomocnenie na podpísanie tohto jednostranného úkonu konateľom spoločnosti, z ktorého by bolo zrejmé, že je oprávnený tento právny úkon voči žalobcovi uskutočniť. Keďže tento postup zachovaný nebol, mal za to, že p. I. konal a podpisoval túto listinu ako jednostranný právny úkon vo vlastnom mene a nie ako poverený či splnomocnený zástupca žalovaného, čo nemožno zhojiť ani predložením dodatočného splnomocnenia, poverenia na tento jednostranný právny úkon. Výpoveď je neplatná aj pre rozpor s dobrými mravmi, keďže dôvodom uskutočnenia výpovede voči nemu

bolo neplatenie nájomného, pričom takéto závažné porušenie nájomnej zmluvy prenajímateľ ako nový vlastník nehnuteľnosti nijako nepreukázal, preto mal za to, že tento právny úkon je aj v rozpore s § 39 OZ. Ďalej namietal, že výpoveď z nájmu nebola doručená obom manželom a namietal aj neurčitost' výpovedného dôvodu, pretože z výpovede nie je zrejmé akým spôsobom porušili obidvaja manželia svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, preto výpoveď je neplatná aj podľa § 37 a § 711 ods. 2 OZ, keď vo výroku výpovede absentuje skutkovo vymedzený výpovedný dôvod a s odôvodnením a opísaním relevantných skutočností, z ktorých prenajímateľ vyvodzuje porušenie povinností obidvoma manželmi. Namietal aj proti výroku o trovách konania a bol toho názoru, že bolo potrebné aplikovať ust. § 150 O.s.p., pretože právny zástupca zastupuje žalovaného v skutkovo a právne obdobných veciach. Žalobcovi bola doručená výpoveď z nájmu, predmetné konanie sa vedie o jej neplatnosti s tým, že zákon mu takýto postup umožňuje a nemal iný právny prostriedok ako sa právne brániť okrem podania žaloby a tak neprísť o strechu nad hlavou pre svoju rodinu.

11. Žalovaný bol v odvolacom konaní nečinný.

12. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016, ďalej len CSP) prejednal odvolanie žalobcu ako podané včas oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, s tým, že miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku oznámil dňa 27.4.2017 na úradnej tabuli súdu v súlade s § 378 a § 219 CSP, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP a z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že rozsudok je vo veci samej vecne správny, preto ho podľa § 387 od. 1, 2 CSP potvrdil.

13. Podľa ust. § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

14. Podľa ust. § 470 ods. 2 prvej vety CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

15. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že odvolací súd posudzuje prípustnosť odvolania v zmysle Občianskeho súdneho poriadku, účinného v čase rozhodovania súdu prvej inštancie, avšak dôvodnosť odvolania už posudzuje podľa Civilného sporového poriadku v zmysle citovaného ust. § 470 ods. 1 CSP.

16. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

17. Odvolací súd sa stotožňuje so správnymi skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie i s dôvodmi napadnutého rozsudku, na ktoré v celom rozsahu poukazuje. Rozhodnutiu súdu prvej inštancie nemožno vytknúť nedostatočné zistenie skutkového stavu, ani že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplynuli, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne, že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 192, 193, § 194 a § 205 CSP (v čase rozhodovania súdu prvej inštancie podľa v tom čase účinných ust. § 133 až § 135 O. s. p.) alebo že by na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo že by použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil. Nebola zistená ani iná vada, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

18. Predmetom konania je určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebytového priestoru, ktorá bola žalobcovi daná žalovaným ako prenajímateľom z dôvodu, že si žalobca neplnil svoju zmluvnú povinnosť ako nájomca platiť nájomné. Z dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie vyplýva, že medzi účastníkmi nebola sporná skutočnosť, že žalobca žalovanému ako novému vlastníkovi budovy, ktorý vstúpil do postavenia prenajímateľa nájomné za obdobie, odkedy sa tento stal vlastníkom neplatil a obrana žalobcu spočívala v tvrdení, že svoju povinnosť uhradiť nájomné si splnil naraz za celé obdobie trvania nájmu a to ešte právnenému predchodcovi žalovaného.

19. Odvolací súd sa zhoduje so záverom súdu prvej inštancie v tom, že žalobca bol odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k spornému priestoru žalovaným povinný uhrádzať tomuto ako novému prenajímateľovi nájomné a nebol oprávnený toto uhradiť jeho právnenému predchodcovi aj za obdobie nájmu, počas ktorého už tento nebol vlastníkom a prenajímateľom.

20. Odvolací súd považuje k tomuto správnenému záveru súdu prvej inštancie za potrebné dodať, že otázka úhrady nájomného je upravená v ust. § 671 ods. 1 Obč. zákonníka. Podľa tohto ustanovenia nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvykle v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

21. Podľa ods. 2 ak nie je dohodnuté, alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, platí sa nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkoch polročne pozadu 1.4. a 1.10., pri ostatných nájmoch mesačne pozadu.

22. Z citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že povinnosť nájomcu platiť nájomné zodpovedá predovšetkým úprave v samotnej nájomnej zmluve. Iba v prípade, ak nájomná zmluva túto úpravu nájomného neobsahuje, platí úprava v ods. 2, podľa ktorých sa nájomné platí mesačne pozadu. Keďže z obsahu spisu vyplýva, že nájomná zmluva medzi žalobcom ako nájomcom a spoločnosťou J. - O. svet s.r.o. ako prenajímateľom bola uzavretá v písomnej forme dňa 1.2.2013 je potrebné aj spôsob platenia nájomného odvodzovať z obsahu tejto zmluvy. Z článku 3 tejto zmluvy vyplýva, že nájomca sa zaviazal platiť dohodnuté nájomné vo výške 50 € mesačne vrátane služieb spojených s nájmom za prenechané nebytové priestory. V článku 8 zmluvy je uvedené, že túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Pokiaľ teda bolo účastníkmi nájomnej zmluvy dohodnuté platenie nájomného mesačne vo výške 50 €, boli obaja účastníci tejto zmluvy takto dohodnutou zmluvnou podmienkou viazaní a mohli ju zmeniť iba formou písomného dodatku. Keďže takáto zmena zmluvnej podmienky nebola preukázaná, bolo povinnosťou žalobcu ako prenajímateľa uhrádzať nájomné v mesačných splátkach a žalobcom tvrdená zmena spôsobu úhrady nájomného tak, že toto mal uhradiť za celé obdobie trvania nájmu naraz, resp. v troch splátkach vopred, predstavuje postup, ktorý nezodpovedá obsahu zmluvy a za takejto situácie ani právny úkon, ktorým by mal žalobca ako nájomca túto svoju povinnosť plniť nemožno považovať za platný. Pokiaľ by aj právny predchodca žalovaného takéto plnenie prijal, išlo by o plnenie bez právneho dôvodu a takto by mu vzniklo iba bezdôvodné obohatenie, avšak toto by získal na úkor žalobcu a nie na úkor svojho právneho nástupcu. Zmenou osoby prenajímateľa ku ktorej došlo zmenou vlastníctva prenajatej nehnuteľností, nedošlo k zmene dohodnutých zmluvných podmienok a nový vlastník vstúpil do práv a povinností jeho právneho predchodcu ako prenajímateľ a teda zo zmluvy mu patrilo aj nájomné. Pokiaľ si vo vzťahu k nemu žalobca svoju zmluvnú povinnosť nájomcu v tomto smere nespĺnil, bol daný zákonný dôvod pre výpoveď z nájmu a s poukazom na tieto závery považuje odvolací súd žalovaným danú výpoveď z nájmu žalobcovi za platnú. Pokiaľ ide o námietku žalobcu, že výpoveď z nájmu nebola doručená jeho manželke, odvolací súd dáva do pozornosti, že výpoveď z nájmu zo 17.10.2014 bola adresovaná A. I. a I. I. a zároveň poukazuje na pojednávanie dňa 19.11.2015, kde samotný žalobca na otázku súdu uviedol, že aj manželka dostala výpoveď z nájmu. K tvrdeniu žalobcu, že predložil dôkaz - potvrdenie vystavené pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti za účelom preukázania svojich tvrdení o zániku dlhu na nájomnom voči žalovanému ako terajšiemu vlastníkovi nehnuteľnosti, a to plnením predchádzajúcemu vlastníkovi nehnuteľnosti, a teda že jeho záväzok zanikol plnením, odvolací súd uvádza, že takýto dôkaz sa v súdnom spise nenachádza. K námietke, že výpoveď z nájmu nebola podpísaná na to oprávnenou osobou (konateľom spoločnosti) odvolací súd uvádza, že na čl. 21 súdneho spisu sa nachádza splnomocnenie, ktorým spoločnosť H. s.r.o., zastúpená konateľmi dňa 10.10.2014, splnomocnila Bc. U. I. (okrem iného) aj na zastupovanie pri všetkých právnych úkonoch týkajúcich sa splnomocniteľa, a to najmä, nie však výlučne na podpisovanie zmlúv a jednostranných právnych úkonov v mene splnomocniteľa, vrátane právnych úkonov týkajúcich sa nehnuteľností vo vlastníctve alebo v nájme splnomocniteľa. Výpoveď z nájmu nepochybne jednostranným právnym úkonom je, a keďže U. I. bol splnomocnený na podpísanie takéhoto úkonu, žalovaný dal výpoveď z nájmu žalobcovi, teda konal prostredníctvom riadne poverenej osoby na takýto právny úkon. Podľa názoru odvolacieho súdu, ak za takýchto okolností výpoveď z nájmu podpísal U. I., a nie niektorý z konateľov spoločnosti, nerobí to výpoveď z nájmu neplatným právnym úkonom, pretože žalovaný nepochybne riadnym spôsobom prejavil svoju vôľu prostredníctvom poverenej osoby. Písomná výpoveď z nájmu bola teda v danom prípade podpísaná konajúcou osobou, na to splnomocnenou a spĺňala formálnu podmienku platnosti tohto právneho úkonu.

23. Podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p. (účinného v čase rozhodovania súdu prvej inštancie) pokiaľ súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na takéto konanie poďnet.

24. Citované zákonné ustanovenie upravuje tzv. fakultatívne prerušenie konania, teda také, ktoré nie je pre samotné konanie nevyhnutné. Predmetné ustanovenie dopadá na procesné situácie, v ktorých súd môže konanie prerušiť, no nemusí tak urobiť. Prerušenie konania je tu na úvahe vec prejednávajúceho súdu a je upravené len ako procesná možnosť tohto súdu, nie však ako jeho povinnosť. Súd má najskôr zvážiť možnosť iných vhodných opatrení a až keď tieto zlyhajú, môže konanie prerušiť. Výber vhodného opatrenia (napríklad spojenie vecí, vyriešenie predbežnej otázky) slúžiaceho účelu racionálnej organizácie postupu pri vedení príslušného konania má súd podriaďiť aj zákonnej požiadavke rýchlej a účinnej ochrany práv účastníkov konania. Toto ustanovenie preto nezakladá procesné právo účastníka konania na vyhovie takémuto návrhu. Procesným následkom nevyhovie návrhu je, že súd musí vo veci ďalej konať, t.j. vykonávať všetky úkony smerujúce k prejednaní a rozhodnutiu sporu v jeho merite. Jeho zamietnutím bez ďalšieho teda nemôže dôjsť k odňatiu možnosti pred súdom konať (viď aj rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veci sp. zn. 5 Cdo 209/2009, sp. zn. 3 Cdo 57/2011, sp. zn. 6 Cdo 2/2012). Preskúmanie správnosti procesného postupu súdu, ako aj správnosti jeho skutkových a právnych záverov, sa účastník môže domáhať využitím riadnych ako aj mimoriadnych opravných prostriedkov smerujúcich proti rozhodnutiu v merite veci.

25. Ak teda v prejednávanej veci súd konanie neprerušil, neodňal žalobcovi možnosť konať pred súdom. K odňatiu možnosti konať pred súdom žalobcovi nedošlo ani procesným postupom súdu, ktorý spor rozhodol za neprítomnosti žalobcu na pojednávaní, na ktoré bol riadne predvolaný, keď neakceptoval jeho návrh na odročenie pojednávania práve z dôvodu, že dal návrh na prerušenie konania.

26. Pokiaľ ide o trovy konania súd prvej inštancie o nich rozhodol správne podľa zásady úspechu v sporovom konaní (§ 142 ods. 1 O.s.p.). Argument žalobcu, že právny zástupca zastupuje žalovaného v skutkovo a právne obdobných veciach (okrem tejto ešte v dvoch ďalších, pozn. odvolacieho súdu) neznamena, že ide o dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 150 O.s.p., kedy nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať.

27. Na základe vyššie uvedených skutočností odvolací súd dospel k záveru, že z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov nemožno považovať odvolanie žalobcu za dôvodné, preto odvolací súd rozsudok ako vecne správny podľa ust. § 387 ods.1, 2 CSP potvrdil.

28. Rozhodnutie o trovách odvolacieho konania sa zakladá na ust. § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP Žalobca nebol v odvolacom konaní úspešný, preto je povinný nahradiť trovy konania úspešnému žalovanému. O výške týchto trov bude rozhodnuté súdom prvej inštancie osobitným rozhodnutím.

29. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP)

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). (2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Táto povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).